

京都市伏見区総合庁舎整備等事業 実施方針

平成17年12月

京 都 市

目 次

第 1 特定事業の選定に関する事項.....	1
1 事業内容に関する事項.....	1
2 特定事業の選定方法等に関する事項.....	5
第 2 事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1 事業者選定の方法.....	6
2 選定の手順及びスケジュール.....	6
3 入札手続き等.....	6
4 応募者等の備えるべき参加資格要件.....	8
5 審査及び選定に関する事項.....	11
6 審査結果及び評価の公表方法.....	11
7 提出書類の取扱い.....	12
第 3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	13
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	13
2 提供されるサービス水準.....	13
3 選定事業者の責任の履行に関する事項.....	13
4 本市による事業の実施状況の監視.....	13
第 4 立地並びに規模及び配置に関する事項.....	15
1 施設の立地条件.....	15
2 土地の取得等に関する事項.....	15
3 施設整備の概要.....	16
第 5 事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	19
第 6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	20
1 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合.....	20
2 本市の事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	20
4 金融機関（融資団）と本市との協議.....	20
第 7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項.....	21
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	21
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	21
3 その他の支援に関する事項.....	21
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	22
1 議会の議決.....	22
2 情報公開及び情報提供.....	22
3 入札に伴う費用負担.....	22

第 1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

京都市伏見区総合庁舎整備等事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

京都市伏見区総合庁舎

(3) 公共施設の管理者の名称

京都市長 榊本頼兼

(4) 事業目的

京都市（以下「本市」という。）では、市民生活に密着した要望や地域課題の解決に向けて、それぞれの地域ニーズや実状を踏まえ、総合的に市民サービスの向上を図るため、市民に最も身近な総合行政機関として、新たな区役所庁舎の建設による総合庁舎化に取り組んでいるところである。

京都市伏見区総合庁舎（以下「総合庁舎」という。）については、区民部（区役所）、福祉部（福祉事務所）、保健部（保健所）の各庁舎を統合するとともに、伏見青少年活動センターを併設した総合庁舎として整備することとしており、伏見区における総合的な区民サービスの拠点、個性を生かした地域づくりの拠点として区役所の機能強化を図ることを目的とする。

(5) 事業の範囲

京都市伏見区総合庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）に基づき、選定事業者が新たに総合庁舎の設計、建設、維持管理等の業務を遂行することを事業の範囲とする。

具体的な業務の範囲については、京都市伏見区総合庁舎整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）において提示するが、対象となる事業の範囲の概要は、次のとおりである。

ア 施設の設計・建設及び工事監理業務

選定事業者は、総合庁舎の設計、建設及び工事監理、その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続きなどを行う。

・ 事前調査業務及びその関連業務

（本市が実施した地質調査以外に事業者が必要とする地質調査を含む。）

- ・周辺家屋への電波障害影響調査及び対策業務
- ・施設整備に係る設計（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ・利用予定者等からの意見募集業務
- ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・工事監理業務
- ・周辺家屋影響調査及び対策業務
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・建物周辺の外構整備，植栽整備業務

イ 施設等の所有権移転業務

選定事業者は，各施設の竣工後，施設及び設備等の所有権を本市に移転するものとする。

なお，所有権は，一括して移転するものとする。

ウ 施設の維持管理業務

選定事業者は，次の項目について維持管理業務を行うものとする。

- ・建物保守管理業務（点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ・設備保守管理業務（設備運転及び監視，点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ・清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）
- ・安全管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・外構施設維持管理業務（点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ・植栽管理業務 など

エ 現伏見区役所除却と整地業務

選定事業者は，現伏見区役所（伏見区東組町 681 を住所とする伏見区役所庁舎のうち，事業対象地外に存する建物等とし，事業対象地内のものは本市が先行して撤去する。）の解体・撤去及びその跡地の整地業務を行うものとする。

なお，解体・撤去時の飛散性アスベストの除去工事は本事業の対象外とする。

（6）事業の方式

本事業は，PFI 法に基づき実施するものとし，選定事業者は本市が所有権を有する土地に新たに施設を設計，建設を行った後，本市に所有権を移転し，事業期間中において維持管理業務を実施する BTO 方式（Build Transfer Operate）とする。

(7) 選定事業者の収入

本市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設の建設に係る費用については、事業開始以降、施設の引渡し後 15 年 3 箇月の間、事業契約書に定める額を割賦方式により選定事業者を支払う。

また、施設の維持管理に係る費用については、事業契約書の規定に従い物価変動等を勘案して定める額を施設の引渡し後 15 年 3 箇月の間、選定事業者を支払う。支払い方法については入札説明書及び事業契約書（案）にて提示する。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、平成 18 年 12 月から平成 36 年 3 月までの 17 年 3 箇月（設計・建設 2 年間、維持管理 15 年間 3 箇月）とする。

(9) 事業スケジュール（予定）

- ・事業契約の締結 平成 18 年 12 月
- ・施設の設計，建設 平成 18 年 12 月～平成 20 年 12 月
- ・施設の所有権の移転 平成 21 年 1 月
- ・施設の供用開始 平成 21 年 3 月
- ・現伏見区役所の除却 平成 21 年 3 月～11 月
- ・施設の維持管理等 平成 21 年 1 月～平成 36 年 3 月

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

ア 建設関連法令

(ア) 基本法

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・消防法
- ・駐車場法
- ・屋外広告物法
- ・文化財保護法

(イ) 京都市関連

- ・京都市火災予防条例
- ・京都市市街地景観整備条例
- ・京都市駐車場条例
- ・京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例

イ その他建設関係法令

(ア) 基本法

- ・ 電波法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 電気事業法
- ・ ガス事業法
- ・ 道路法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法

(イ) 京都府関連

- ・ 京都府環境を守り育てる条例

ウ 福祉関係法令

(ア) 基本法

- ・ ハートビル法（高齢者，身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律）

(イ) 京都市関連

- ・ 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例
- ・ 京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例

エ 環境・衛生関連法令

(ア) 基本法

- ・ 労働安全衛生法
- ・ 食品衛生法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 石綿障害予防規則

(イ) 京都市関連

- ・ 京都市環境基本条例
- ・ 京都市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ・ 京都市環境保全基準
- ・ 京都市地球温暖化対策条例

オ 省エネ・省資源関係法令

- ・ 省エネルギー法（エネルギーの使用の合理化に関する法律）
- ・ ラージリサイクル法（資源の有効な利用の促進に関する法律）
- ・ 建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）

カ その他

- ・京都市公共建築デザイン指針
- ・京都市自家用電気工作物保安規程
- ・京都市計画段階環境影響評価
- ・京都市雨水流出抑制対策実施要綱

(11) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時には、選定事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、当該施設を要求水準書に示す良好な状態に保持していなければならない。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

次の考え方をもとに、本事業を PFI (Private Finance Initiative) の手法により実施した場合、本市が自ら実施する従来型の手法による場合に比べて、公的財政資金の効率的活用が図られることが見込まれる場合に限り、PFI 法第 6 条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定する。

- ・事業期間中における公的財政負担について、建設費及び維持管理費の観点から定量的評価を行い、その結果として、公的財政負担の削減が見込まれること。
- ・事業期間中における事業リスク及び公共サービス水準について定性的評価を行い、その結果として、公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれること。

(2) 選定基準・手順

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア コスト算出による定量的評価
- イ 事業者に移転されるリスクの検討
- ウ PFI 事業として実施することの定性的評価
- エ 上記ア～ウを見込んだ VFM (Value for Money) の検討による総合的評価

(3) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断結果を評価の内容とあわせ、本市文化市民局市民生活部区政推進課のホームページ(以下、「区政推進課のホームページ」という。)への掲載により公表する。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては、同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

本事業における民間事業者の募集及び選定方法は、民間事業者が本市の定める事業参加に必要な資格を有しており、かつ、民間事業者の提案内容が、技術的観点から本市が要求する性能要件を満たすことが見込まれる内容であることを前提として、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとする。

なお、本事業はWTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用される。

2 選定の手順及びスケジュール

募集及び選定のスケジュールは下記のとおり想定する。

日程（予定）	内容
平成17年12月	実施方針，要求水準書（案）の公表
平成17年12月～18年1月	実施方針，要求水準書（案）に関する質問の受付及び回答の公表
平成18年2月	特定事業の選定の公表
平成18年2月	入札の公告及び入札説明書等の配布
平成18年2月	入札説明会・現地見学会
平成18年2月～3月（第1回）	入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成18年3月	応募事業者からの参加表明，資格確認申請の受付，資格審査結果の通知
平成18年4月（第2回）	入札説明書等に関する質問の受付・回答
平成18年5月	入札書及び提案書の受付
平成18年8月	落札者決定・公表
平成18年8月	基本協定締結
平成18年10月	特別目的会社と仮契約締結
平成18年12月	特別目的会社と本契約締結

3 入札手続き等

(1) 実施方針の公表等

ア 実施方針の公表

実施方針は、平成17年12月15日（木）に公表する。

イ 実施方針に関する意見・質問の受付等

(ア) 意見・質問の方法

意見・質問の内容を簡潔にまとめ、意見書（様式1）又は質問書（様式2）に記入の上、次のいずれかの方法により提出すること。

a E-mail

b 郵送又は持参（フロッピー・ディスク等に保存した電子ファイルにより提出することとし、併せて当該電子ファイルの内容を出力した用紙を提出すること。）

なお、文書形式は、MS-Excel 形式（バージョンは 97 以上で windows 版で処理可能なもの）とする。

（イ）受付期間

平成 17 年 12 月 15 日（木）から 12 月 28 日（水）まで

（ウ）提出先

〒604 8571 京都府京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 4 8 8 番地

京都市文化市民局市民生活部区政推進課

E-mail アドレス

kusei@city.kyoto.jp

（エ）意見・質問に対する回答

上記の方法で提出のあった意見・質問等及びそれらに対する回答は、本市のホームページ及び掲示場への掲載により公表する。

（2）実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を区政推進課のホームページへの掲載により公表する。

（3）特定事業の選定

本市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業が PFI 事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI 事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を区政推進課のホームページへの掲載により公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

（4）入札公告

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、入札公告を理財局財務部調度課のホームページへの掲載により公表する。入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）等は調度課で配付するとともに、区政推進課のホームページへの掲載により公表する。

（5）入札公告に関する質問受付、入札公告に関する質問回答公表

入札公告に関する内容について質問回答を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書等にて提示する。

(6) 参加表明，資格確認申請の受付，資格審査結果の通知

入札に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は，応募者に通知する。

なお，参加表明書の提出方法・時期，資格審査に必要な書類の詳細等については，入札説明書により提示するが，応募者の負担を最小限に抑えながらも，本市が求める事業者を選定するため，書類審査により，本事業の応募者等の備えるべき参加資格要件の確認を行う。

(7) 入札書及び提案書の受付

資格審査通過者に対し，入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した入札書及び提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって，本市が必要であると判断した場合は，応募者に対してヒアリングを行う。

なお，入札書及び提案書の提出方法・時期，提案に必要な書類の詳細等については，入札説明書により提示する。

(8) 落札者の決定

入札書及び提案書の審査により落札者を決定し，応募者に通知する。

(9) 仮契約の締結，事業契約の締結

落札者が設立した特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）と仮契約を締結した後，議会での議決を経て本契約締結とする。

4 応募者等の備えるべき参加資格要件

応募者は，本事業を実施することを予定する単独企業（以下「応募企業」という。）又は企業グループ（以下「応募グループ」という。）とする。応募グループの場合は代表する企業（以下「代表企業」という。）を定め，代表企業が応募手続きを行うものとする。また，応募企業又は応募グループの構成員以外の者で，事業開始後，特別目的会社から直接業務を受託し又は請け負うことを予定している者（以下，「協力会社」という。）は，参加表明書において協力会社として明記するものとする。なお，参加表明書により，参加の意思を表明した応募グループの構成員及び協力会社の変更は原則として認めない。ただし，やむを得ない事情が生じた場合は，本市と協議を行うこととする。なお，同一応募者が複数の提案を行うこと及び複数の応募グループを構成することは禁止する。

応募企業，応募グループの構成員及び協力企業（以下「応募者等」という。）は以下の資格要件を全て満たすことが必要である。

(1) 応募者等の基本的な参加資格要件

ア 応募企業，応募グループの構成員の資格要件

(ア) 京都市契約事務規則第4条第1項に規定する一般競争入札有資格者名簿若しくは京都市契約事務規則第22条第1項に規定する指名競争入札有資格者名簿に登載されている者(以下「登録業者」という。)又は登録業者以外の者で平成16年12月22日付け京都市告示第393号に定める資格を有する者であると認められた者であること。

(イ) 当該入札参加資格確認申請書の提出期限の日から落札決定日までの期間において、京都市競争入札等取扱要綱第29条第1項の規定に基づく競争入札参加停止を受けていないこと。

イ 関係会社の参加制限

当該入札に参加しようとする者で、次の(ア)(イ)のいずれかの関係に該当する場合は、そのうちの二者しか参加できない。

(ア) 資本関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし、子会社(商法第211条の2第1項及び同条第3項の規定による子会社をいう。以下同じ。)又は子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更正会社(以下「更正会社」という。)又は民事再生法第2条第4項に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

a 親会社(商法第211条の2第1項及び同条第3項の規定による親会社をいう。以下同じ。)と子会社の関係にある場合

b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし、aについては、会社の一方が更正会社又は民事再生法第2条第4項に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

a 一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合

b 一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

ウ その他の参加不適格者(協力会社を含む。)

(ア) 本事業の業務に携わっている者(アドバイザー業務受託者：本事業では株式会社日本総合研究所，株式会社石本建築事務所，西村ときわ法律事務所が該当)及び当該受託者と前各号と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる者

(イ) 第5項第1号に規定する審査委員会の委員本人及び委員が属する企業及びその関係会社

(2) 応募者等の業務別の参加資格要件

応募企業，応募グループの構成員及び協力会社のうち，設計，建設及び維持管理の各業務に当たる者は，それぞれ次の要件を満たさなければならない。

ア 設計に当たる者

(ア) 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること

(イ) 常勤の自社員で，入札参加資格確認申請日において引き続き 3 箇月以上の雇用関係がある建築士法に基づく一級建築士の資格を有する者を有していること

(ウ) 平成 8 年度以降に完成済みで，延べ床面積 9,000 m²以上の庁舎又は事務所・店舗の計画及び実施設計の元請としての実績を有していること

イ 建設に当たる者

なお，建設に当たる者が複数の場合については，そのうちの一角が(エ)及び(オ)の要件を満たしていること

(ア) 建設業法に基づく建築一式の建設業許可を受けている者であること

(イ) 応募企業又は応募グループの構成員であること。

(ウ) 当該工事に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を適切に配置し得る者であること。なお，当該技術者は，常勤の自社員であり，かつ，入札参加資格確認申請日において引き続き 3 箇月以上の雇用関係があること。また，落札後においては，実際に配置する技術者の変更は認めない。

(エ) 平成 8 年度以降に完成済みで，延べ床面積 9,000 m²以上の庁舎又は事務所・店舗の工事を施工した実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし，共同企業体の構成員としての実績は，出資比率が 20%以上で，自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。

(オ) 直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書（入札予定日において有効なものに限る。）における「建築一式」の総合評定値が 950 点以上であること

ウ 維持管理に当たる者

(ア) 維持管理を行うに当たって，必要な資格（許可，登録，認定等）及び資格者を有すること

(イ) 平成 8 年度以降に延べ床面積 9,000 m²以上の庁舎又は事務所・店舗の維持管理業務の実績を有していること

5 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

資格審査は本市が行い、提案審査は、学識経験者等により構成される京都市伏見区総合庁舎整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。審査は資格審査と総合審査の二段階に分けて実施するものとし、その具体的な評価基準については入札説明書と併せて公表する。

(2) 審査の内容

審査は、入札価格のほか、設計、維持管理等の提案内容及び本市の要求水準との整合性並びに資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価して行い、審査委員会において優秀提案を選定する。その後、本市が落札者を決定する。

(3) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行う。

ア 資格審査（第1次審査）

（ア）応募者等の基本的な参加資格要件審査

（イ）応募者等の業務別の参加資格要件審査

イ 総合審査（第2次審査）

（ア）入札価格の確認

（イ）提案書類審査（基礎審査）

（ウ）提案書類審査（加点項目審査）

(4) 事業者の選定

本市は、審査結果をもとに落札者を決定する。落札者は特別目的会社を設立し、本市は当該特別目的会社を選定事業者とする。

(5) 落札者を選定しない場合

民間事業者の募集において、応募がない、又は、落札者の選定において、いずれの提案も公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、本市は落札者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

6 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は区政推進課のホームページ及び理財局財務部調度課のホームページへの掲載により公表する。

7 提出書類の取扱い

提出を受けた書類は返却しない。

提案内容に含まれる特許権，実用新案権，意匠権，商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料，施工方法，維持管理方法等を使用した結果，生じた責任は，原則として提案を行った応募者が負うものとする。

提出書類は，事業者選定の目的のみに用いることとする。

なお，選定事業者が提出した書類が著作物に該当するときは，当該著作物の著作権（著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。）は，本市に無償で譲渡したものとし，著作者人格権（著作権法第 19 条第 1 項及び第 20 条第 1 項に規定する権利をいう。）を本市及び本市の指定する者に行使しないものとする。

第 3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本市と選定事業者の責任分担は、原則として添付資料リスク分担表（案）によることとし、意見受付の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時において明らかにする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書として提示する。

3 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、責任をもって履行する。

4 本市による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

本市は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

ア 基本設計・実施設計時

本市は、選定事業者によって行なわれた設計が本市の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 工事施工時

選定事業者は、建築士法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に本市から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、本市が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

ウ 工事完成・施設引渡し時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場で本市の確認を受ける。この際、本市は、施設の状態が事業契約書に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、事業契約書において定められた水準を満たしていない場合には、本市は補修または改造を求めることができる。

エ 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

本市は、維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書において公表する。

(4) モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングにかかる費用は、本市の負担とする。

(5) 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていない場合、本市は選定事業者に対して支払額を減額することができる。減額の考え方については、入札説明書にて提示する。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

(1) 計画地

京都市伏見区鷹匠町 ほか

(2) 敷地面積

約 7,650m² (元宝酒造敷地約 7,150m², 現区役所敷地のうち北側 500m²)

(3) 地域・地区, 防火地域

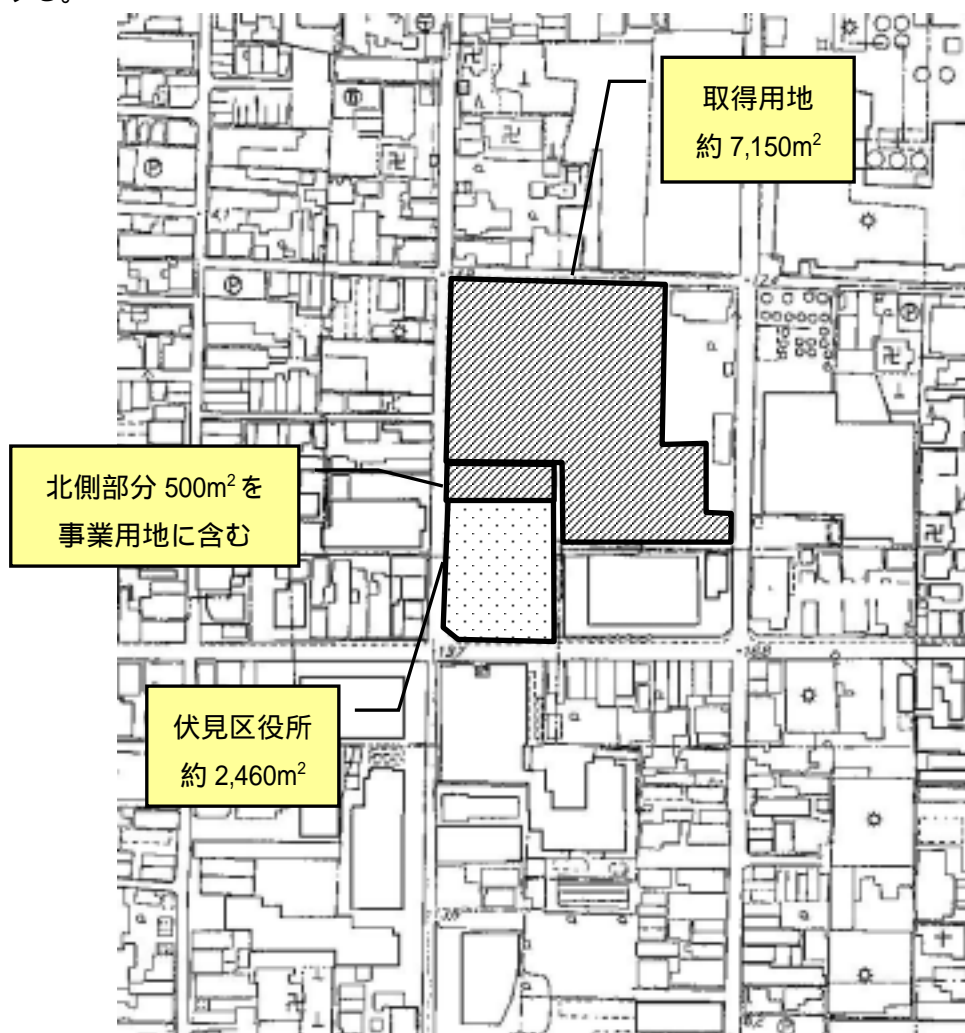
都市計画区域, 市街化区域, 準工業地域 (容積率 200%, 建ぺい率 60%)

20m 第3種高度地区, 準防火地域, 美観地区第4種地域, 埋蔵文化財包蔵地

日影規制 (5m5 時間, 10m3 時間)

2 土地の取得等に関する事項

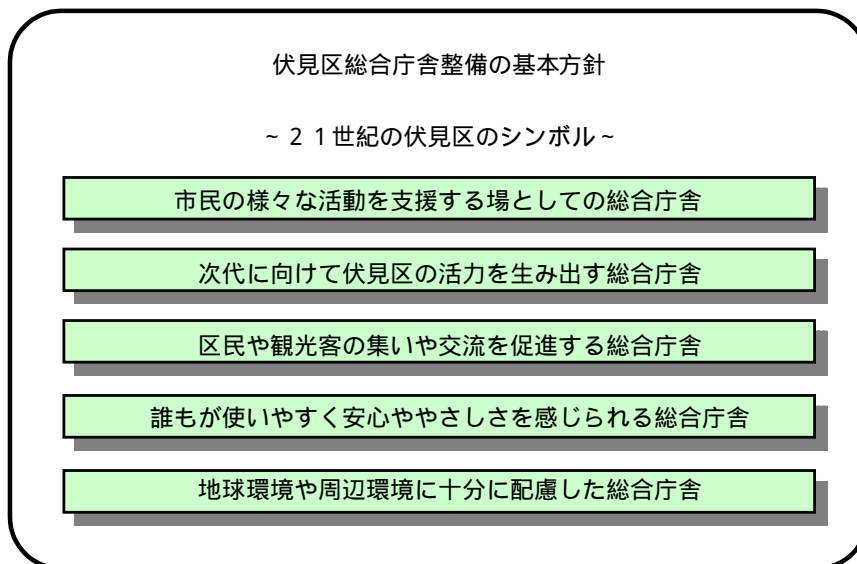
建設計画地は, 本市の行政財産とし, 建設等に必要範囲を選定事業者に無償で貸与する。



3 施設整備の概要

(1) 総合庁舎整備の基本方針

総合庁舎の整備に当たっては、上位計画等を踏まえ、次の5点を整備の基本方針とする。



市民の様々な活動を支援する場としての総合庁舎

伏見区では、現在、区民の様々な自主的活動が行なわれているが、これらの活動が今後より一層活発になるよう、区民が利用可能なスペースを新総合庁舎内に設け、区民に提供する。

また、青少年が多くの人々と直接的な交流ができる機会と場を提供し、青少年の自己成長を一層支援する。

次代に向けて伏見区の活力を生み出す総合庁舎

伏見区には、全国に誇る名水、酒蔵が立ち並ぶ情緒ある景観、豊かな自然、社寺などの歴史的建造物、歴史的由緒の感じられる町名など、多くの資源が存在する。また、古くから酒造業などの地場産業が盛んであり、商店街のにぎわいや高度集積地区への企業立地の促進など産業活動が活発なまちである。

また、次代を担う青少年が様々な交流をすることも伏見区の新しい活力の源泉となる。新総合庁舎は、伏見のまちなみに溶け込み、歴史、景観、産業活動などの豊富な伏見の情報を全国に発信し、新しい伏見の活力を導き出す拠点とする。

区民や観光客の集いや交流を促進する総合庁舎

新総合庁舎は単なる行政サービスの提供の拠点としてだけでなく、

- ・区民が交流できる憩いの場であること
 - ・観光客にも魅力的で便利な庁舎であること
- が必要である。

新総合庁舎は、区民同志の交流や区民と観光客との交流を促進する拠点とする。

誰もが使いやすく安心やさしさを感じられる総合庁舎

本市では、年齢、性別、言語、習慣、心身の状態にかかわらず、すべての人にとって生活しやすい社会環境づくりに取り組むため、「京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例」を平成 17 年 4 月に施行している。また、「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（以下ハートビル法という）の改正に伴い「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」を平成 16 年 10 月に施行している。新総合庁舎はあらゆる区民へのサービスの拠点として、これらの条例適用のモデルとなるような施設とする必要がある。

また、施設面だけでなく、行政サービスの質そのものがあらゆる市民にとってやさしい新総合庁舎となることを目指す。さらに災害時には区災害対策本部として区民の生命を守る拠点とする。

地球環境や周辺環境に十分に配慮した総合庁舎

新総合庁舎は、自然エネルギーを活用するなど地球環境にやさしいものとする必要がある。

また、新総合庁舎には自動車での来庁者も多く、交通量の集中・増加など、周辺に大きな影響を与える可能性があると考えられるため、周辺環境への配慮が重要であり、大規模な施設であることに起因する建設や運営段階における環境への配慮が十分になされることが肝要である。

さらに、周辺の歴史的景観との調和を図ることが必要である。

(2) 整備すべき機能の概要

ア 区役所機能

現伏見区役所の機能を継承し、別棟となっている福祉事務所（保険年金課を除く福祉部）及び保健所（保健部）を合築し、区民サービスの向上を図る。

各部署と主な業務内容は以下のとおりである。

区民部	・ 総務課	区の庶務、区基本計画、広報、各種統計調査、防災 区選挙管理委員会事務局
	・ まちづくり推進課	広聴、各種事業
	・ 市民窓口課	戸籍に関する届出、住民登録、証明書発行、会計
	・ 市民税課	課税事務、納税証明の発行
	・ 固定資産税課	固定資産税等の課税、固定資産評価
	・ 納税課	納税相談、市税徴収
福祉部	・ 福祉介護課	児童手当・福祉医療の受給資格認定、民生児童委員事務、医療券の交付、介護保険業務、家庭奉仕員業務等
	・ 支援課	児童・母子・高齢者・障害者の福祉に係る相談、支援

- ・保護課 生活保護に関する支援
- ・保険年金課 国民健康保険・国民年金の各種申請，老人保健医療の受給資格認定
- 保健部
 - ・健康づくり推進課 各種健診，予防接種，各種健康教室，母子手帳等の交付，保健福祉に関する申請・相談等
 - ・衛生課 食品衛生・環境衛生に関する申請・相談

イ 青少年活動センター機能

現青少年活動センターの次の機能（多様な青少年活動のための場所・情報の提供）を継承し，合築する。

- ・個人や，グループでの学習，文化，スポーツ活動の支援
- ・青少年のキャリア形成支援事業（セミナー・情報提供・相談）の実施
- ・国際理解・多文化共生に関わる連携事業（講座・ワークショップ・展示）の実施
- ・在住外国人青少年支援に関わる事業（日本語教室・交流会など）の実施
- ・青少年の社会参画の推進事業の実施
- ・課題を抱える青少年のための居場所事業の実施
- ・ボランティア養成事業の実施

ウ 市民交流スペース

「伏見区基本計画」にうたわれている，【地域活動の活性化や観光の振興に結びつく機能】を併せ持った機能とする。

- ・市民やボランティアの自由な活動，交流を支援するスペースの確保
- ・情報端末及び展示等による観光案内，伏見のPRや広報機能の整備

(3) 施設規模の設定

1 区役所	9,000㎡
2 青少年活動センター	1,000㎡
3 共用部（付加的機能・会議室・通路・階段・機械室等）	4,500㎡
計	14,500㎡

第 5 事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は事業契約について疑義が生じた場合、本市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合には、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合

(1) 選定事業者の提供するサービスが、事業契約書に定める本市の要求基準を下回る場合その他事業契約書に定める選定事業者の責めに帰すべき事由により、債務不履行又はその懸念が生じた場合、本市は選定事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。

(2) 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解除することができる。

(3) (1)又は(2)において、本市が事業契約を解除した場合、本市は選定事業者に対し、これにより本市が被った損害の賠償を請求することができる。

2 本市の事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は事業契約を解除することができる。

(2) (1)において、選定事業者が事業契約を解除した場合、選定事業者は本市に対し、これにより選定事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他本市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び選定事業者双方は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨の通知をすることにより、本市又は選定事業者は、事業契約を解除することができる。

4 金融機関（融資団）と本市との協議

本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、選定事業者に資金提供を行う金融機関と本市で協議を行うことがある。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。選定事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、本市と選定事業者で協議することとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

本市からの補助金、出資及び債務保証等の財政支援は行わないものとする。

3 その他の支援に関する事項

本市は、選定事業者が本事業を実施するに当たって必要となる許認可等に関して、必要に応じて協力する。

法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、本市と選定事業者で協議することとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業に当たっては、その予算措置として、債務負担行為の設定に関する議案を、平成18年2月の定例会市議会に提出する。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、区政推進課のホームページなどを通じて行う。

3 入札に伴う費用負担

事業者の応募にかかる費用については、すべて事業者の負担とする。

別添

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	民
選定段階	募集要項リスク		募集内容の誤りに関するもの		
			内容の変更に関するもの		
契約リスク			選定事業者と契約が結べない, 契約手続に時間がかかる場合		
全段階共通	政治関連リスク	法制度・法令変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの		
		許認可リスク	維持管理の許認可変更に関するもの		
			許認可の遅延に関するもの		
			上記以外の許認可に関するもの		
		税制リスク	法人税の変更に関するもの		
	消費税の変更に関するもの				
	土地所有に関する新税				
	建物所有に関する新税				
	政治リスク		その他新税に関するもの		
			P F I に係る議決が得られない場合 政策の変更		
	社会リスク	住民問題リスク	施設設置に係る住民反対運動・訴訟に関するもの 建設・維持管理に係る住民反対運動・訴訟に関するもの		
		環境問題リスク	設計, 建設, 維持管理, 運営等における有害物質の排出・漏洩等, 環境保全に関するもの		
		第三者賠償リスク		調査・建設段階における騒音・振動・地盤沈下に関するもの	
			維持管理段階における騒音・振動に関するもの		
			施設の瑕疵による事故に関するもの		
	施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの				
デフォルトリスク	民間事業者デフォルトリスク	民の事業破綻・事業放棄等			
		民のサービス水準の低下			
		民の主要義務の違反			
		最終期限日までに工事が完成しなかった場合			
	公共デフォルトリスク	債務不履行等			
	フォースマajeールリスク	天災, 暴動等による設計変更・中止・延期			

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	民
計画段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事請負契約の締結に関するもの		
			事業者の発注による工事請負契約の内容に関するもの		
			事業者の発注による工事請負契約の内容変更に関するもの		
		測量・調査リスク	市による地形・地質等調査に関するもの		
			民による地形・地質等調査に関するもの		
		設計リスク	市の提示条件, 指示の不備・変更による設計変更		
		応募リスク	応募費用の負担に関するもの		
資金調達リスク	資本金, 融資など必要な資金の確保に関するもの				
建設段階	建設リスク	用地取得リスク	建設予定地の確保に関するもの		
		工事遅延リスク	工事が契約より遅延し, 又は完成しないリスク 埋蔵文化財発掘により工事が遅延し, 又は完成しないリスク		
		施工監理リスク	施工監理に関するリスク		
		コスト・オーバーランリスク	市の指示による工事費の増大・予算超過 上記以外の工事費の増大・予算超過		
		性能リスク	要求仕様不適合		
		施設損傷リスク	使用前に工事目的物, 関連工事に関して生じた損害		
	経済リスク	物価リスク	インフレ・デフレに関するもの		
	金利リスク	金利の変動に関するもの			
運営管理段階	支払遅延・不能リスク		サービス対価の支払遅延・不能		
	維持管理リスク	計画変更リスク	市の責めによる事業内容・用途の変更によるもの		
		性能リスク	要求仕様不適合		
		施設瑕疵リスク	施設に瑕疵が見つかった場合		
		維持管理コストリスク	市の責めによる事業内容・用途変更等における維持管理費の増大 上記以外の維持管理費の増大		
		施設損傷リスク	劣化による施設の損傷 供用開始前の事故・火災による施設の損傷		
		修繕費増大リスク	大規模修繕に関するもの		
運営リスク	施設運営リスク	施設内における事故, トラブル等(指示ミス等市の責めによるもの)			
		施設内における事故, トラブル等(上記以外の民間の責めによるもの)			
陳腐化リスク		施設の機能的・社会的劣化			
	経済リスク	物価リスク	急激なインフレ・デフレに関するもの		
	金利リスク	金利の変動に関するもの			
移管段階	移管手続リスク		施設移管手続に伴う費用の発生に関するもの		
			事業会社の清算手続に伴う評価損益		